

Expo Real Special

Logistikimmobilien Deutschland – Assetklasse mit wachsender Bedeutung

Die Immobilienquote institutioneller Investoren wird sich in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Dabei rücken Logistikimmobilien immer stärker in den Fokus der Anleger – allein im ersten Halbjahr stiegen die Transaktionsvolumina in diesem Segment um fast 80 Prozent. Beeindruckend, auch wenn dieses Ergebnis zu einem großen Teil vier großen Portfoliotransaktionen aus dem ersten Quartal zu verdanken ist. Das große Interesse an deutschen Logistikimmobilien ist auf die strategisch hervorragende Lage sowie die bloße Marktgröße Deutschlands als wirtschaftliches Zentrum und industrielle Lokomotive in Europa zurückzuführen. Bremsend wirken das geringe Angebot an Bestandsobjekten sowie der wachsende Anteil an Eigennutzern.

Der deutsche Logistikmarkt ist ein überproportional wachsender Zukunftsmarkt und von hoher gesamtwirtschaftlicher Bedeutung. Nach einer Untersuchung der Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS erreichte das Marktvolumen der Umsätze im Logistiksektor im Jahr 2012 fast 230 Milliarden Euro. Das sind knapp neun Prozent der deutschen Wirtschaftsleistung – Tendenz steigend. Damit zählt Deutschland zu einem der stärksten Logistikstandorte in Europa.

Der Erfolg der deutschen Logistikbranche mit ihren rund 2,8 Millionen Beschäftigten hat verschiedene Ursachen. Neben der wirtschaftlichen Bedeutung und der hohen Bevölkerungsdichte sind die zentrale Lage in Europa und die gut ausgebaute Infrastruktur ursächlich für die stetigen Wachstumszahlen in der Logistik. Aber auch die zunehmende Globalisierung und sich öffnende Handelsgrenzen wie die EU-Osterweiterung begünstigen die positive Entwicklung der Branche hierzulande. Ein weiterer Treiber ist der kontinuierlich zunehmende E-Commerce.

Mit dem Netz von Schienensträngen, Autobahnen sowie Bundes- und Wasserstraßen verfügt Deutschland darüber hinaus über zahlreiche Standortvorteile. Mit rund 12 500 Kilometer besitzt das bevölkerungsreichste EU-Land das europaweit längste Autobahnnetz. Hinzu kommen führende Seehäfen für den internationalen Containerumschlag in Hamburg und Bremerhaven, Europas größter Binnenhafen in Duisburg sowie mit Frankfurt der bedeutendste europäische Frachtflughafen.

Abseits der Metropolen

Große Logistikstandorte sind deshalb nicht nur in den Metropolen und Großstädten zu finden, sondern auch in ländlichen Gebieten entlang wichtiger Autobahnrouen. Ein weiterer Standortvorteil für den deutschen Markt ist das gut ausgebaute Informations- und Kommunikationsnetz, das Bedingung für den Einsatz hochwertiger Logistikdienstleistungen ist. Die Voraussetzungen für eine anhaltend gute Entwicklung am Logistikstandort Deutschland sind gegeben. Die positive Entwicklung der Branche begünstigt Investitionen in Logistikimmobilien, die eine zunehmend gefragte Assetklasse darstellen. Dies zeigt ein Blick auf das Rekordergebnis des ersten Halbjahres 2014: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,8 Milliarden Euro (Quelle: Jones Lang Lasalle) für Logistik- und Industrieimmobilien wurde das bereits starke Ergebnis des Vorjahreszeitraums um mehr als 80 Prozent gesteigert. Damit übertrifft der Logistikbereich relativ gesehen die positive Entwicklung aller anderen gewerblichen Assetklassen.

Ursächlich für den spürbaren Zuwachs des Transaktionsvolumens waren im ersten Halbjahr 2014 zunehmende Portfolioabschlüsse. Insbesondere bei internationalen Investoren war die Nachfrage nach großvolumigen Transaktionen hoch. Insofern verwundert es nicht, dass ausländische Anleger Treiber des guten Halbjahresergebnisses waren – mit einem Anteil von 69 Prozent dominierten sie das Transaktionsgeschehen im Logistiksektor. Für das Gesamtjahr 2014 ist ein Transaktionsvolumen zu erwarten, das das gute Ergebnis des Vorjahres übertrifft.

Auf anhaltend hohem Niveau

Auch die Flächennachfrage war in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres anhaltend hoch. Der bundesweite Flächenumsatz auf den deutschen Logistik- und Lagerflächenmärkten lag im ersten Halbjahr 2014 bei rund 2,6 Millionen Quadratmeter und damit auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahreszeitraum (Quelle: BNP Paribas Real Estate). Betrachtet man die fünf großen Ballungsräume Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München, so lag auch hier der Gesamtumsatz in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres mit rund 930 000 Quadratmetern auf dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (Quelle: Jones Lang Lasalle).

Das höchste Umsatzplus von 22 Prozent erzielte die Region Düsseldorf, die von der größten Anmietung und dem größten Eigennutzerumsatz unter den fünf führenden Ballungsräumen profitierte. Ebenfalls zulegen konnte der Ballungsraum Berlin mit einem Plus von neun Prozent. Im Frankfurter Raum entwickelte sich der Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres stabil, während die Region Hamburg Rückgänge verbuchte.

Zunehmend problematisch gestaltet sich das geringe Angebot an geeigneten Bestandsobjekten. In ihrer Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013“ hat die Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCC

Der Autor



Manfred Salber

Mitglied des Vorstands, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

einen Bestand an Logistikimmobilien in Deutschland von rund 330 Millionen Quadratmeter ausgewiesen. Dieser Bestand beinhaltet alle logistisch genutzten Flächen unabhängig von ihrer Größe, ihres Alters, der Gebäudequalität oder ihrer Drittverwendungsfähigkeit. Allerdings erfüllen nur rund 15 Prozent dieser erfassten Hallenflächen die erforderlichen Kriterien, die notwendig sind für eine Eignung zur logistischen Nutzung. Damit reduziert sich der für Investoren grundsätzlich interessante Gesamtbestand auf rund 50 Millionen Quadratmeter deutschlandweit.

Vor diesem Hintergrund entscheiden sich viele Nutzer, ihre Lager- und Logistikflächen – bei entsprechender Grundstücksverfügbarkeit – entweder für ihren speziellen Bedarf von einem Projektentwickler errichten zu lassen oder als Eigennutzer selbst zu bauen. Dies gilt insbesondere für Flächen ab 5 000 Quadratmeter, wie die Entwicklung im vergangenen Jahr zeigt. Demnach sind die Umsätze durch Eigennutzer auf dem deutschen Markt 2013 mit rund 2,3 Millionen Quadratmeter Lager- und Logistikflächen gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel gestiegen (Quelle: Jones Lang Lasalle).

Angesichts der anhaltend niedrigen Zinsen und der komfortablen Kapitalausstattung der Unternehmen dürfte der Eigennutzeranteil auf hohem Niveau bleiben. Spekulative Projektentwicklungen sind hingegen trotz des nach wie vor hohen Interesses sowohl vonseiten der Anleger und Investoren als auch vonseiten potenzieller Nutzer von untergeordneter Bedeutung.

Als Immobilienbank der genossenschaftlichen Finanzgruppe begleitet die DG Hyp die Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie Investoren bei der Finanzierung gewerblicher Objekte. Im Fokus stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel, aber auch die Finanzierung von Spezialimmobilien, unter anderem im Segment Logistik. Im Zentrum des Kreditvergabeprozesses steht die Analyse der komplexen Risiko- und Projektstrukturen. Für die Finanzierungsentscheidung sind verschiedene Anforderungen gleichzeitig zu berücksichtigen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich angesichts der heterogenen Aufgaben im Bereich Logistik um Spezialimmobilien handelt.

Grundsätzliche Anforderungen

Zu den grundsätzlichen Erfordernissen gehören unter anderem eine Mindestgröße von 10 000 Quadratmetern, eine Raumhöhe von optimalerweise mindestens zehn Metern (Unterkante Binder), Potenzial für Flächenerweiterungen sowie die Tragkraft Hallensole von mindestens fünf Tonnen pro Quadratmeter und Teilbarkeit der Immobilie in mehrere Nutzungseinheiten. Zudem legt die DG Hyp Wert darauf, dass bei der Finanzierung von Neubauobjekten angesichts der steigenden Bedeutung von Nachhaltigkeit/Green Building eine Zertifizierung nach LEED oder DGNB angestrebt wird. Finanzierungsrelevant sind die Kategorien Warehousing und Fertigwarenlager für die Industrie, Warenverteilzentrum und Crossdocking-Center für den Handel sowie Zentren für Logistikdienstleister.

Ausschlaggebend für jede Finanzierungsentscheidung ist grundsätzlich immer die Lage der Immobilie. Bei Logistikimmobilien bestimmt sich diese über die Nähe zu einer oder mehreren Hauptverkehrsadern wie Autobahnkreuzen, Güterbahnhöfen, Flughäfen sowie See- oder Binnenhäfen. Insbesondere bei kleineren Logistikzentren ist die Nähe zu Ballungsräumen sowie zu potenziellen Auftraggebern beziehungsweise Konsumenten von hoher Bedeutung. Voraussetzung ist darüber hinaus auch, dass die Logistikimmobilie in einem Industrie- oder Gewerbegebiet mit 24 Stunden-Genehmigung an sieben Tagen liegt und über möglichst hohe Lärmemissionswerte verfügt.

Zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei der weiteren Vermarktung der Immobilie spielt auch die Professionalität und die Branchennähe des Eigentümers, Investors beziehungsweise des Mietmanagements eine große Rolle. Hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit ist ein verlässliches Netzwerk der handelnden Personen zur Logistikbranche vorteilhaft. Aufgrund der kurzen Dienstleistungsverträge wollen die potenziellen Mieter häufig keine langfristige Bindung an Standorten eingehen.

Bezüglich der Mietlaufzeiten lässt sich der Trend zu immer kürzeren Zeiträumen identifizieren. Demgegenüber stehen Nutzungsdauern von Logistikimmobilien von 20 bis 30 Jahren. Ein wesentliches Finanzierungskriterium ist, dass die Rückzahlung des Kredits aus der Ertragskraft der Immobilie innerhalb der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gewährleistet sein muss.



19% FOR SALE

ANTEILE VERKAUFEN

WANDELN SIE IHR IN IMMOBILIEN GEBUNDENES KAPITAL IN LIQUIDITÄT UM

Madison Real Estate ist einer der führenden Ankäufer von Zweitmarktanteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Wenn Sie Anteile veräußern wollen, sprechen Sie mit uns.

 **MADISON
REAL ESTATE**